

Wolfsburg / Kreuzheide

# Top-Lage in Wolfsburg - Exklusiver, modernisierter Bungalow mit Vollkeller und Traumgrundstück

CODICE OGGETTO: 25123022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 786 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25123022	Prezzo d'acquisto	629.000 EUR
Superficie netta	ca. 178 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 149 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1969	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo energetico	247.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.09.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## La proprietà



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



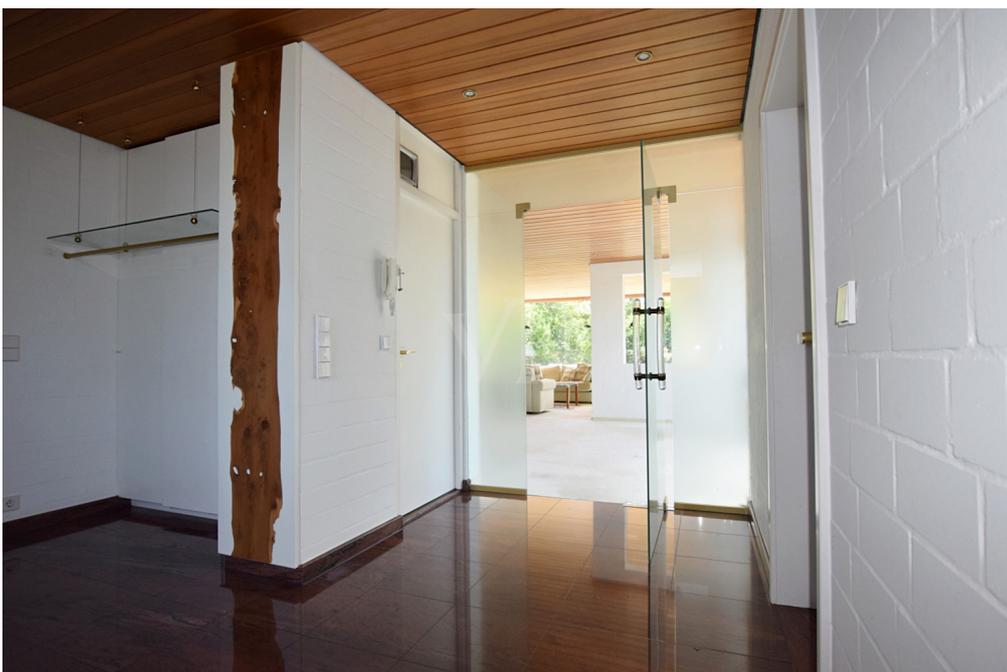
CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## La proprietà



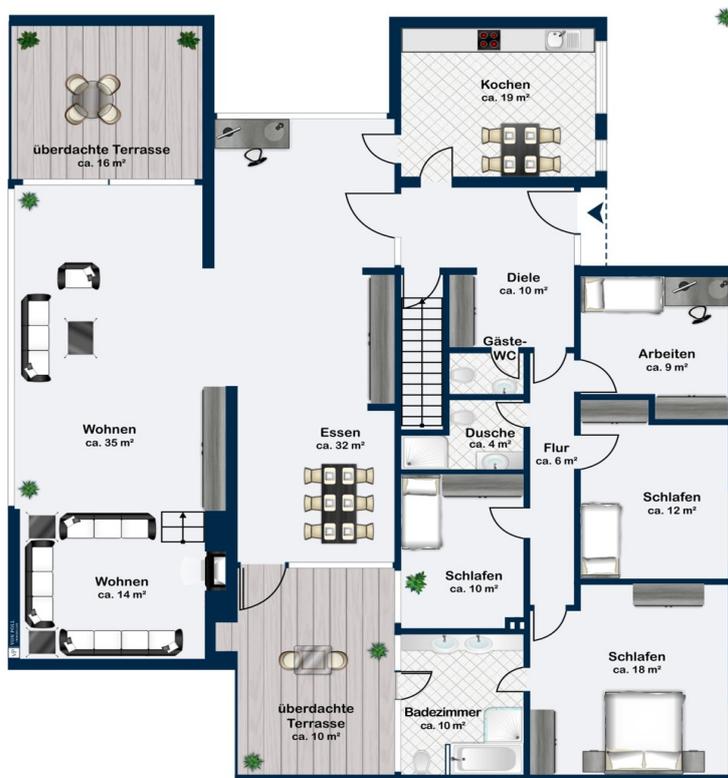
CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In bester Lage von Wolfsburg, mit malerischem Ausblick auf den Mühlenteich, erwartet Sie dieser exklusive Bungalow mit ca. 180m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von 786m<sup>2</sup>. Die Kombination aus moderner Architektur, edler Ausstattung und einem traumhaften Garten mit zwei überdachten Terrassen macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen auf einer Ebene. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses – mit direktem Zugang zu beiden Terrassen, einem fließenden Raumkonzept und einem einzigartigen Blick ins Grüne. Große Fensterfronten holen die Natur ins Haus und sorgen zu jeder Tageszeit für eine besondere Atmosphäre. Die Küche ist hochwertig ausgestattet, funktional durchdacht und fügt sich stilvoll in das elegante Gesamtbild ein. Im privaten Wohnbereich finden Sie ein großzügiges Schlafzimmer, mit einem en Suite -Badezimmer und Zugang zur Terrasse vor. Zwei weitere Schlaf- und ein Arbeitszimmer, sowie ein weiteres Vollbad mit Oberlicht stehen Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung. Für Ihre Gäste steht ein separates WC im Entrée bereit. Edle Materialien, moderne Stilelemente und ein durchgängiges Design unterstreichen den hochwertigen Charakter dieses Bungalows und machen ihn gleichermaßen repräsentativ wie auch behaglich. Ein weiteres Highlight ist der voll ausgebaute Keller, der nicht nur Stauraum bietet, sondern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Homeoffice, Fitnessraum, Gästequartier oder Hobbybereich. Der liebevoll gestaltete Garten mit Aussenkamin und verschiedenen Rückzugsorten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob Frühstück mit Morgensonne oder Abendessen im Kreise Ihrer Familie, Freunde oder Geschäftspartner. Die ruhige, naturnahe Umgebung und die gleichzeitig sehr zentrale Lage machen dieses Objekt zu einer absoluten Rarität auf dem Wolfsburger Immobilienmarkt. Diese Immobilie eignet sich ideal für Menschen, die das Besondere suchen: stilvolles, barrierearmes Wohnen mit Weitblick – in einer der besten Lagen Wolfsburgs.

CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

## Dettagli dei servizi

- + Lage mit Blick auf den Mühlenteich
- + Verkehrstechnisch sehr gut angebunden
- + Ebenerdiges Wohnen
- + Vier Schlafzimmer
- + Ein Badezimmer en Suite
- + Badezimmer
- + Separates Gäste-WC
- + Einbauküche
- + Oberlichter
- + Fußbodenheizung, teilweise
- + Raffstore-Aussenjalousien
- + Sicherheitssystem
- + Offener Kamin
- + Aussenkamin
- + Zwei überdachte Terrassen
- + Vollkeller
- + Sauna
- + Garage
- ... u.v.m. ....

**CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide**

## Tutto sulla posizione

Kreuzheide ist ein ruhiger, naturnaher Stadtteil im Norden von Wolfsburg mit rund 3.000 Einwohnern. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus: Die Wolfsburger Innenstadt ist in etwa 10 Minuten erreichbar, das Volkswagenwerk in nur rund 5 Minuten. Der Stadtteil bietet eine ausgewogene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Sporteinrichtungen und direktem Zugang zu Naherholungsgebieten. Besonders hervorzuheben ist der idyllische Mühlenteich, der nur wenige Schritte entfernt liegt und eine hohe Wohnqualität garantiert. Mit seiner Mischung aus Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und viel Grün zählt Kreuzheide zu den begehrten Wohnlagen Wolfsburgs – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah im Grünen leben möchten.

**CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 247.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28 Wolfsburg  
E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)